PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

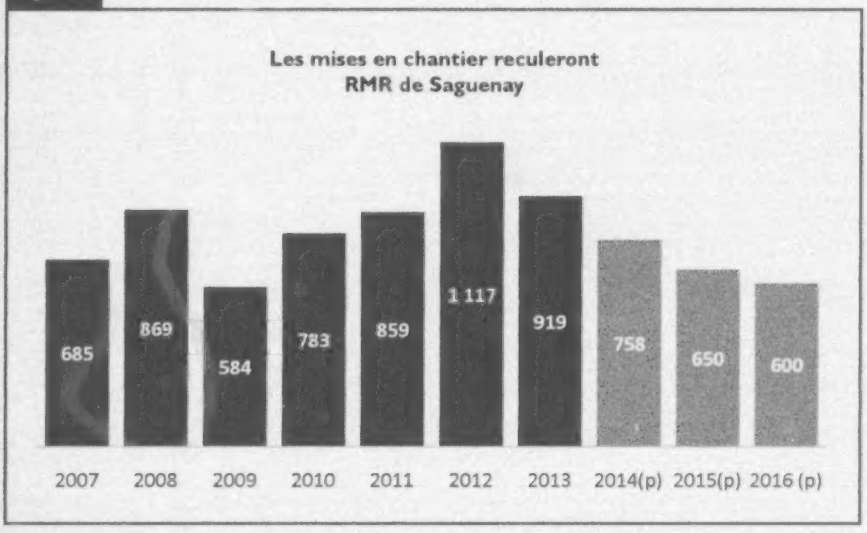
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations diminueront légèrement en 2015 et en 2016.
- Les ventes Centris® de propriétés résidentielles seront en repli.
- Les prix des logements existants enregistreront de faibles baisses.
- Le marché locatif se détendra.

Figure 1



Source : SCHL, p : prévisions de la SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : une baisse de régime à l'horizon
2 Marché de la revente : l'activité demeurera peu dynamique
3 Marché locatif : la détente se poursuivra
4 Tendances économiques : l'emploi et la migration soutiendront peu la demande de logements
5 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015
6 Tendances en bref
7 Pleins feux sur...
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : une baisse de régime à l'horizon

Cette année, la construction résidentielle est en baisse pour une deuxième année d'affilée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Un marché de l'emploi qui tourne au ralenti et une conjoncture démographique moins favorable ont une incidence à la baisse sur la demande d'habitations neuves. Ajoutons que les acheteurs disposent d'un choix plus vaste de propriétés existantes et neuves à vendre, ce qui contribue au recul de la demande de logements neufs.

L'année 2014 se soldera par une baisse de 12 % des mises en chantier de maisons individuelles. Un portrait plutôt stable est prévu pour 2015, mais un recul se fera de nouveau sentir en 2016, en raison d'une baisse de la demande. Au total, le nombre d'unités mises en chantier devrait être de 300 en 2015 (+2 %) et de 275 en 2016 (-8 %).

Une contraction plus prononcée des mises en chantier se manifestera du côté des maisons jumelées et en rangée. Au total, les fondations de 115 (-23 %) et de 105 (-9 %) maisons jumelées et en rangée seront coulées respectivement en 2015 et en 2016. Plusieurs facteurs contribueront au recul des mises en chantier dans ce segment au cours des deux prochaines années, dont le stock de propriétés neuves qui est encore en phase d'écoulement, vu le haut niveau de construction enregistré depuis quelques années. De plus, le mouvement d'accession à la propriété devrait poursuivre son ralentissement à cause des conditions économiques peu favorables.

Par ailleurs, le nombre d'unités locatives mises en chantier cette année devrait diminuer légèrement par rapport à l'an dernier. Toutefois, en 2015 et en 2016, on devrait voir une stabilisation des mises en chantier de logements locatifs : on en dénombrera 180 par année. Plusieurs éléments soutiennent cette perspective, dont la demande, qui demeurera soutenue en raison de la baisse de l'accession à la propriété, et le fait que ce marché représente une niche intéressante pour les promoteurs qui ralentissent leurs efforts du côté des logements en propriété absolue.

Au total, les mises en chantier résidentielles baisseront de 18 % en 2014, par rapport à 2013, ce qui portera le total à 758 unités. L'an prochain, la diminution sera de 14 %, pour un total de 650 unités. En 2016, le niveau de construction demeurera limité, et 600 mises en chantier seront dénombrées. Ces niveaux se situeront légèrement sous la moyenne des dix dernières années[1].

Marché de la revente : l'activité demeurera peu dynamique

Cette année, le marché de la revente de la RMR poursuit la détente qu'il a entamée en 2013. Celle-ci est due à une baisse des transactions (-5 % par rapport à 2013) et à une progression des inscriptions en vigueur (+21 %). Des conditions économiques moins favorables et un marché de l'emploi en perte de vitesse ont contribué à la diminution de la demande. Par ailleurs, le rythme soutenu des mises en chantier observé entre 2010 et 2013 a contribué à l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente. La réduction du nombre de ventes s'est poursuivie jusqu'au début de cette année, puis elle s'est stabilisée. Cela portera le nombre de ventes Centris® à 1 120, ce qui correspond à un recul de 6 % en regard de 2013. L'évolution récente du marché de la revente a eu plusieurs répercussions : assouplissement des conditions de marché, allongement des délais de vente et ralentissement de la croissance des prix.

Après avoir ralenti en 2014, l'activité sur le marché de la revente poursuivra son repli. Étant donné la faiblesse du marché du travail et la stagnation des revenus, il faudra du temps pour que les bases de la demande soient plus solides. En effet, le nombre d'emplois se situera sous les niveaux enregistrés en 2012 et en 2013. Au total, 1 050 propriétés changeront de mains par l'entremise d'un courtier immobilier en 2015 (-6 %) et 1 000 en 2016 (-5 %). Notons que les niveaux attendus, qui font suite à une baisse prononcée en 2013, demeureront sous la moyenne des dix dernières années[2]. D'autres facteurs limiteront vraisemblablement le nombre de ventes sur le marché. La croissance des prix de la dernière décennie a réduit l'abordabilité, notamment pour les acheteurs d'une première habitation, et la capacité de ces derniers d'accéder à la propriété a été réduite par les modifications apportées aux règles hypothécaires. Par surcroît, la hausse prévue des taux

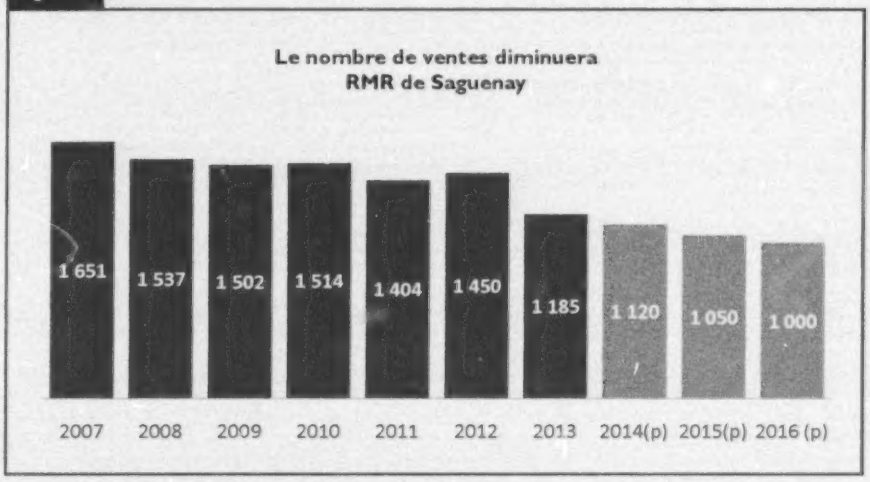
[1] Le nombre annuel moyen de logements mis en chantier dans la RMR de Saguenay durant la période 2004-2013 s'établit à 711.
[2] Le nombre annuel moyen de ventes Centris® à Saguenay durant la période 2004-2013 s'établit à 1 488.

hypothécaires est un autre élément qui contribuera à limiter l'activité résidentielle sur le marché de la revente.

Du côté de l'offre, le nombre de propriétés à vendre demeurera relativement élevé. Rappelons que le stock a progressé rapidement au cours des dernières années, le nombre d'inscriptions en vigueur ayant presque doublé depuis 2009. Cette augmentation importante de l'offre a amené une détente des conditions de marché. Sous l'effet conjugué du recul prévu des ventes et du niveau élevé des inscriptions, ce sont les acheteurs qui garderont l'avantage au jeu de la négociation.

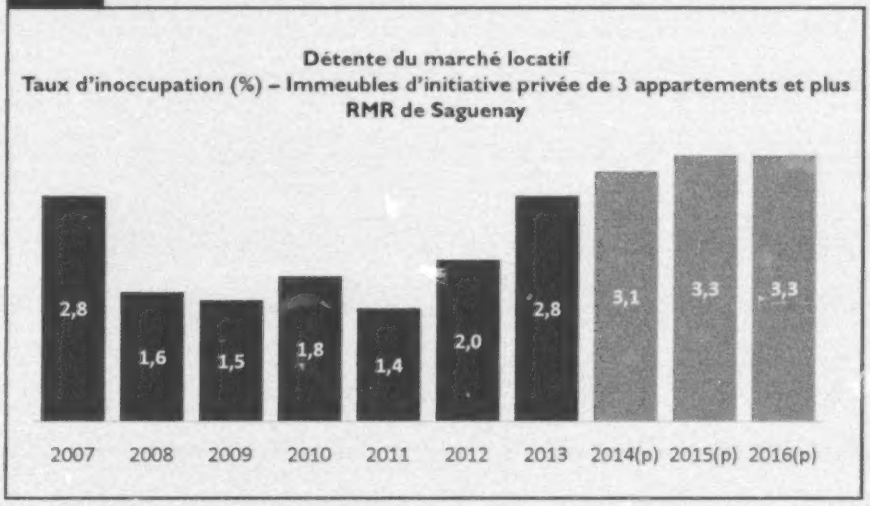
Cette année, le prix moyen sera stable à 192 700 $ (+0,2 %). De légères baisses de prix devraient être enregistrées durant la période prévisionnelle, en raison de la persistance de conditions de marché favorables aux acheteurs. Le prix moyen des propriétés existantes baissera ainsi de 2 % en 2015 et en 2016, pour se situer respectivement à 189 800 $ et à 186 000 $.

Figure 2



Source : SCHL, p : prévisions de la SCHL

Figure 3



Source : SCHL, p : prévisions de la SCHL

Marché locatif : la détente se poursuivra

Pendant plusieurs années, le marché locatif est demeuré tendu dans la région de Saguenay, la demande étant stimulée par la conjoncture favorable alors que l'offre n'évoluait pas au même rythme. Or, depuis 2011, la proportion d'appartements vacants a doublé dans la RMR, pour atteindre 2,8 % en 2013. Au cours de cette période, la hausse des mises en chantier de logements locatifs a été plus soutenue que la progression de la demande, ce qui explique cette détente. En effet, 759 unités locatives traditionnelles[3] ont été mises en chantier entre 2011 et 2013, soit une hausse de 100 % par rapport à la période triennale précédente.

Cette année, la diminution de l'emploi et du solde migratoire aura pour effet de réduire le niveau de la demande. Toutefois, le mouvement d'accession à la propriété devrait poursuivre son ralentissement à cause des conditions économiques peu favorables. Par ailleurs, on s'attend à ce que le nombre d'unités locatives traditionnelles mises en chantier demeure important, étant donné que ce marché représente une niche intéressante pour les promoteurs qui ralentissent leurs efforts du côté des

[3] En excluant les logements locatifs qui se trouvent dans les résidences pour personnes âgées.

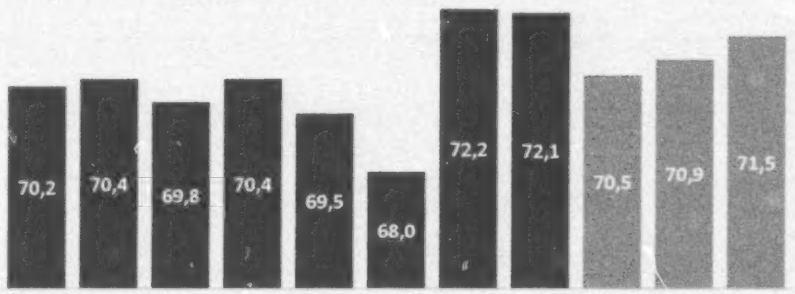
logements en propriété absolue. Cet ajout d'unités détendra à nouveau le marché. Le taux d'inoccupation passera ainsi de 2,8 % à 3,1 %.

L'an prochain, la faible progression de l'emploi et de la population de locataires éventuels se traduira par une stabilité de la demande de logements locatifs. Du côté de l'offre, le rythme de construction d'appartements locatifs devrait demeurer soutenu. En effet, en dépit de conditions économiques peu dynamiques, le taux d'inoccupation à Saguenay devrait demeurer parmi les plus faibles des régions du Québec. La situation pourrait toutefois devenir plus difficile pour les propriétaires d'immeubles plus anciens, notamment ceux dont l'entretien a été négligé, puisque la concurrence offerte par les constructions récentes sera plus forte. Les nouvelles unités trouvent preneur assez facilement, notamment chez les ménages qui auraient préféré faire l'achat d'une propriété mais qui n'ont pas la capacité financière requise. On note que le taux d'inoccupation des logements récemment construits est plus bas que la moyenne dans la région[4]. Finalement, celui des immeubles anciens a augmenté en 2013[5]. Ainsi, nous prévoyons plus de choix pour les locataires sur le marché l'an prochain, avec un taux d'inoccupation qui s'élèvera à 3,3 %.

En 2016, le nombre de mises en chantier demeurera stable, ce qui permettra au marché de s'ajuster à la croissance de la demande. Ainsi, nous prévoyons des conditions stables sur le marché et un taux d'inoccupation qui se maintiendra à 3,3 %.

Figure 4

L'emploi diminuera avant de reprendre une légère progression
Milliers d'emplois
RMR de Saguenay



Source : SCHL ; p : prévisions de la SCHL

En raison des conditions plus souples qu'avant, le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera de façon modérée, pour atteindre 590 $ en 2015 et 600 $ en 2016.

Tendances économiques : l'emploi et la migration soutiendront peu la demande de logements

Après avoir connu une légère contraction de l'emploi en 2013 et une faible croissance du revenu personnel, la RMR de Saguenay accuse un ralentissement plus prononcé cette année, de sorte que le nombre d'emplois reculera de 2,2 %. Cette diminution de l'emploi fera monter le taux de chômage à 9,2 % en 2014, alors qu'il était de 7,7 % un an plus tôt. La faiblesse du marché du travail dans la région découle en partie de la baisse du niveau de l'emploi dans les secteurs de la fabrication et de la construction. De plus, l'emploi reflète la modération du côté de la construction résidentielle et le ralentissement du marché de la revente.

L'année 2015 devrait voir un faible regain. Les biens, comme les services, devraient enregistrer une croissance plus forte l'an prochain. Une reprise du secteur de la fabrication devrait se produire grâce à une économie américaine plus vigoureuse et un dollar canadien en léger repli. L'assise manufacturière locale dépend fortement de la foresterie et de la production d'aluminium. Les prix du bois d'œuvre et de la pâte à papier se sont raffermis cette année. Le prix de l'aluminium demeure faible, mais il devrait se stabiliser cette année et augmenter en 2015 grâce à la reprise de l'économie mondiale. Toutefois,

[4] Le taux d'inoccupation dans les immeubles construits à partir de 2000 était de 2,6 % en 2013.
[5] Le taux d'inoccupation dans les immeubles construits entre 1960 et 1974 est passé de 1,7 % en 2012 à 4,9 % en 2013.

le contexte actuel laisse présager un resserrement des dépenses publiques. Somme toute, une faible croissance de l'emploi (+0,5 %) devrait être enregistrée.

En 2016, la croissance économique prévue à l'échelle provinciale et nord-américaine sera plus soutenue qu'en 2015. D'importants projets miniers pourraient permettre à la région de connaître un nouveau cycle d'expansion un peu plus rapide. Globalement, le marché du travail affichera une progression modérée (environ +1 %) en 2016.

Du côté de la démographie, la croissance devrait demeurer très faible. D'abord, les flux migratoires seront à l'image de la faiblesse du marché de l'emploi. En 2014, il faut s'attendre à voir le bilan migratoire se détériorer en raison de départs plus nombreux de jeunes à la recherche d'emplois. Ces dernières années, l'amélioration du marché du travail a réduit le nombre de Saguenéens qui ont quitté la région. Le bilan migratoire, qui a connu une augmentation de 202 personnes en 2013, enregistrera une perte annuelle de 50 personnes en 2015 et en 2016. C'est l'accroissement naturel de la population qui devrait permettre à la population de Saguenay d'augmenter. Toutefois, cette croissance devrait être plus faible qu'elle ne l'a été au cours des dernières années et suivre un rythme inférieur à celui des autres régions métropolitaines de la province. Aussi, les perspectives démographiques[6] pointent vers un ralentissement de la croissance des ménages d'ici 2016. Entre les deux derniers recensements, soit de 2006 à 2011, la croissance annuelle moyenne du nombre de ménages s'est établie à 650. Actuellement, les projections pour la période de 2011 à 2016 indiquent une formation annuelle moyenne de 440 ménages. On s'attend donc à voir la demande d'habitations ralentir.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

[6] Institut de la statistique du Québec (ISQ), Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2014.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Le marché du travail affichera une faible croissance, ce qui aura pour effet de tempérer la demande d'habitations dans son ensemble.
Revenu	Compte tenu des prévisions sur le marché du travail, la croissance du revenu par habitant ne devrait pas être suffisante pour soutenir l'accession à la propriété en 2015 et 2016.
Population	L'accroissement de la population demeurera faible dans la région. Cette situation contribuera à tempérer quelque peu la demande d'habitations dans la RMR.
Revente	Des conditions plus souples sur le marché de la revente auront pour effet de ralentir la demande de logements neufs.

Risques relatifs aux prévisions

Certains facteurs peuvent infirmer les prévisions, dont les suivants :

- La croissance de l'emploi pourrait présenter un portrait plus positif que prévu, surtout si certains grands projets d'investissement se concrétisent en 2015. Cela soutiendrait une demande d'habitations plus forte que prévu.
- Une expansion de l'économie américaine plus forte que prévu ou une croissance plus vigoureuse des pays émergents pourrait faire monter le prix des produits de base, ce qui aurait des effets positifs sur l'économie de la région grâce à l'augmentation des exportations. Pareille situation pourrait se traduire par une activité plus vigoureuse que prévu sur le marché de l'habitation.
- Il est possible que, malgré le recul de la demande et l'offre imposante sur le marché, la croissance des prix n'entre pas en territoire négatif. Cette situation pourrait s'expliquer par le phénomène de la rigidité des prix à la baisse, les ménages préférant ne pas vendre leur propriété (ou attendre plus longtemps avant de s'en départir) plutôt que de la vendre à un prix inférieur à celui qui était initialement exigé.
- Un déplacement plus important de la demande de logements individuels vers les logements collectifs pourrait faire augmenter les mises en chantier dans ce dernier segment.

Plein feux sur...

Les maisons jumelées et en rangée

Depuis quelques années, le nombre de mises en chantier de maisons jumelées et en rangée a connu un essor dans la région métropolitaine de Saguenay (figure 1). Leur part de marché dans le segment de la propriété absolue est passée de 4 % en 2008 à 39 % en 2013.

De nombreux promoteurs ont fait la promotion des maisons jumelées et en rangée comme produits d'habitation abordables. Compte tenu des faibles taux hypothécaires et du prix moins élevé de ces types de produits, les mensualités hypothécaires sont comparables aux frais liés à la location. Beaucoup d'acheteurs d'une première habitation ont ainsi fait le saut de la location à propriété. La région de Saguenay a donc connu un fort mouvement d'accession à la propriété, ce qui a contribué à y faire augmenter le taux d'inoccupation des logements locatifs. Depuis 2013, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée ont connu une baisse marquée, qui peut s'expliquer par de nombreux facteurs. D'abord, sur le marché de la revente, le segment des maisons unifamiliales est devenu favorable aux acheteurs, et ceux-ci y bénéficient d'un choix plus vaste. Ensuite, on constate une tendance à la hausse du nombre d'unités neuves en stock, ce qui signifie davantage de choix de produits neufs déjà construits pour les acheteurs (figure 2).

Du côté de la demande, ce sont souvent des accédants à la propriété qui se tournent vers les maisons jumelées et en rangée, ces dernières étant moins coûteuses. Les modifications apportées aux règles hypothécaires et la baisse de l'emploi dans la région ont eu un effet direct sur la demande de ce type de logement. En 2014, on peut s'attendre à une baisse des mises en chantier de logements jumelés et en rangée, qui atteindront un niveau moins élevé que les années précédentes.

Figure 1

Mises en chantier de maisons jumelées et en rangée, somme des 12 derniers mois dans la RMR de Saguenay

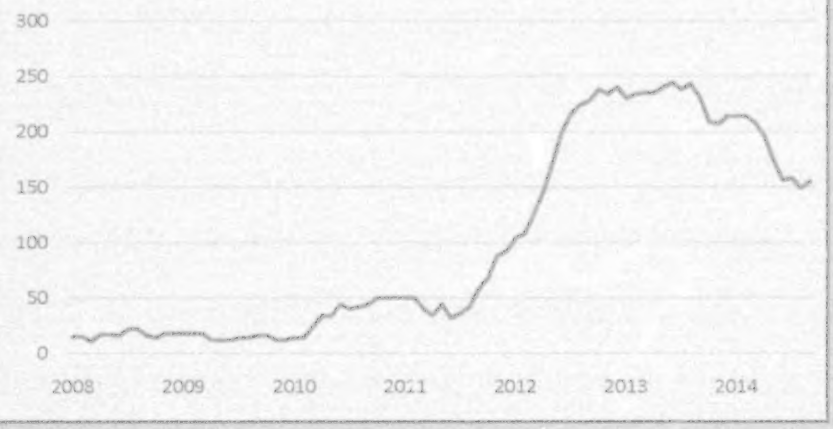
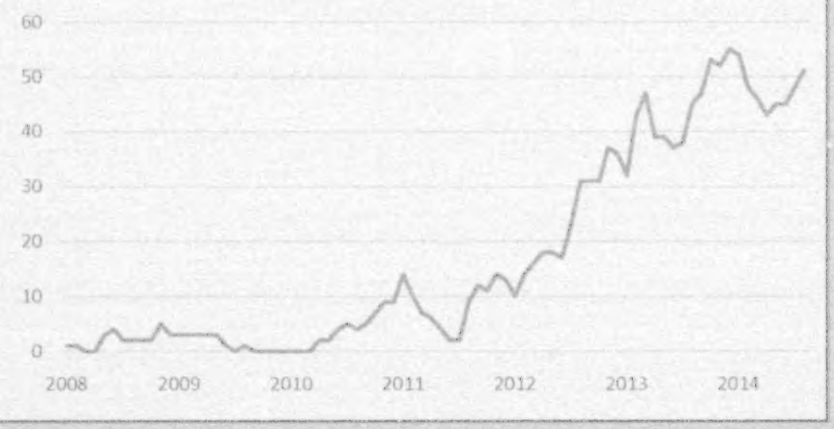


Figure 2

Maisons jumelées et en rangée complétées et non-écoulées dans la RMR de Saguenay



Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2014

	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	475	400	337	295	-12,4	300	1,6	275	-8,3
Logements collectifs	384	717	582	463	-20,5	350	-24,3	325	-7,1
Tous types de logement confondus	859	1 117	919	758	-17,5	650	-14,2	600	-7,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	203 165	221 202	238 036	241 000	1,2	243 000	0,8	245 000	0,8
Prix médian ($)									
Logements individuels	180 000	200 000	225 000	230 000	2,2	235 000	2,2	240 000	2,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	2,6	1,7	1,0	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente[1]									
Ventes Centris®	1 404	1 450	1 185	1 120	-5,5	1 050	-6,3	1 000	-4,8
Nouvelles inscriptions Centris®	2 409	2 353	2 502	2 500	-0,1	2 575	3,0	2 620	1,7
Inscriptions en vigueur Centris®	810	905	1 134	1 300	14,6	1 200	-7,7	1 200	0,0
Prix Centris® moyen ($)	177 406	185 623	192 237	192 700	0,2	189 800	-1,5	186 000	-2,0
Marché locatif[2]									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	2,0	2,8	3,1	0,3	3,3	0,2	3,3	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	557	549	571	580	1,6	590	1,7	600	1,7
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	68 000	72 200	72 100	70 500	-2,2	70 850	0,5	71 550	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-2,2	6,2	-0,1	-2,2	-	0,5	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	7,0	7,6	7,7	9,2	-	8,5	-	8,0	-
Migration nette	3	224	202	-150	-174,3	-50	-66,7	-50	-7,7

[1] Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2] Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2014-2016)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

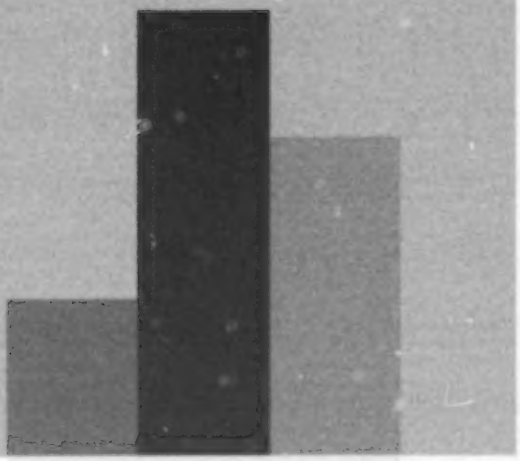
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

64285_2014_B02